

INTERVENTIONS D'ACTION LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES

DOSSIER DE PRESSE

MERCREDI 6 JUIN 2018



ActionLogement 

SOMMAIRE



03

**RENFORCEMENT DE L'APPUI FINANCIER D'ACTION LOGEMENT
EN FAVEUR DE TOUS LES BAILLEURS :
PRÊTS DE HAUT DE BILAN BONIFIÉS
PAR ACTION LOGEMENT 2^{ÈME} GÉNÉRATION**



08

**CONTRIBUTION D'ACTION LOGEMENT À LA RECONQUÊTE DES
CENTRES DES VILLES MOYENNES :
ACTION CŒUR DE VILLE - INVESTISSEMENT D'ACTION LOGEMENT**



12

**ACCÉLÉRATION DE LA VENTE HLM ET DE L'ACCESSION SOCIALE :
OPÉRATEUR NATIONAL DE VENTE
PRÉSENTATION DU DISPOSITIF - ENJEUX ET MISE EN ŒUVRE**



17

VISALE



22

**LOUER POUR L'EMPLOI :
ENJEUX - UNE RÉPONSE AUX BESOINS
OFFRE BAILLEUR PARC PRIVÉ - EN PRATIQUE**

PRÊTS DE HAUT DE BILAN BONIFIÉS PAR ACTION LOGEMENT 2^{ÈME} GÉNÉRATION



- ◆ **L'investissement des organismes HLM est lourdement impacté par la RLS et par la hausse de la TVA.**
- ◆ **Le besoin d'accroître l'offre de logements sociaux reste toujours aussi élevé.**
- ◆ **Le logement des salariés demeure au cœur du projet d'Action Logement.**
- ◆ **En conséquence, Action Logement intensifie son effort en faveur du financement des organismes de logement social :**
 - Soutien de la production nouvelle et de l'investissement dans tous les territoires
 - Partenariat avec la Caisse des Dépôts pour bonifier une enveloppe de 2 milliards d'Euros de prêts de haut de bilan

- ◆ **Les PHB 2.0 sont des prêts bonifiés par Action Logement avec 20 ans de différé complet d'amortissement à taux zéro**
 - Les prêts sont ensuite amortissables sur 10 ans (prêts réhabilitation) ou 20 ans (prêts construction) au taux PLUS.

- ◆ **Les contreparties des PHB 2.0 sont des droits de réservation pour Action Logement, calculés selon les règles communes (*prêts in fine*)**
 - Droits de suite sur les opérations financées par le PHB 2.0 si elles répondent aux besoins des salariés.
 - Droits uniques ou conventions de parc pour le solde.

- ◆ **Les PHB 2.0 viennent en soutien de l'investissement des organismes HLM. Une enveloppe globale annuelle est attribuée à chaque organisme en fonction de sa programmation :**
 - Sur 2018, les investissements financés sont les opérations de production neuve et d'acquisition amélioration.
 - Sur 2019 et 2020, 70 % de l'enveloppe sera pour la production, 30 % sera affecté aux opérations de réhabilitation.

- ◆ **L'enveloppe de 2 milliards sera distribuée sur 3 millésimes :**
 - Agréments 2018 : 700 M€
 - Agréments 2019 : 700 M€
 - Agréments 2020 : 600 M€

- ◆ **Les montants de PHB 2.0 dépendent du zonage des opérations programmées**
 - Objectif cible d'attribution de PHB 2.0 par logement programmé : 9 000 € en zone A, 6 500 € en zone B1 et 5 000 € en zones B2 et C.
 - Aucune exclusion sur les opérations de logement ordinaire et de logement jeunes

- ◆ **Les opérations DOM et ANRU sont éligibles**

- ◆ **Une enveloppe annuelle de 10 M€ est réservée à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion**



- ◆ **La période de souscription 2018 a été initiée le 5 juin dernier et s'achèvera le 10 juillet pour une notification des enveloppes en septembre 2018**
 - Les dossiers de souscription sont dématérialisés sur la plate-forme Prêt CDC.
 - La CDC instruira le volet financier des dossiers et les DR Action Logement s'assureront de la capacité des OLS à honorer les engagements de contrepartie.
 - Les courriers de notification seront signés conjointement par la Caisse des Dépôts et les Directions Régionales Action Logement.

- ◆ **Les enveloppes 2018 seront contractualisées entre la CDC et les organismes HLM avant mars 2019**

- ◆ **Simultanément, les conventions de réservation Action Logement devront avoir été finalisées pour sécuriser les contreparties**

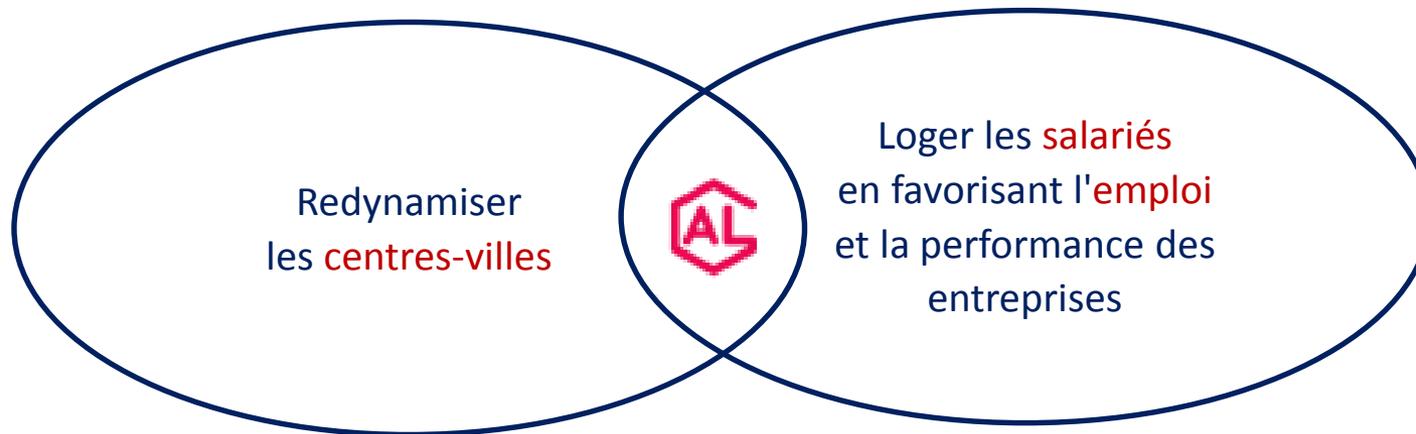
- ◆ **Le décaissement des prêts par la CDC se fera opération par opération**
 - Le montant de l'enveloppe pré-réservée pour un OLS sera versé au fil de l'eau, au fur et à mesure des appels de fonds relatifs à chaque opération.
 - Ces prêts auront tous les mêmes caractéristiques et devront être garantis par une collectivité locale ou la CGLLS.

ACTION CŒUR DE VILLE INVESTISSEMENT D'ACTION LOGEMENT



ActionLogement 

- ◆ Un outil d'Action Logement pour les projets des villes moyennes du programme gouvernemental « Action Cœur de Ville »
- ◆ Deux fonctions



- ◆ La lutte contre la fracture territoriale, une préoccupation majeure des partenaires sociaux.

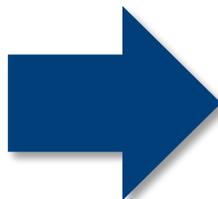
1,5 MILLIARD D'EMPLOIS NOUVEAUX SUR 5 ANS

POUR QUOI FAIRE ?

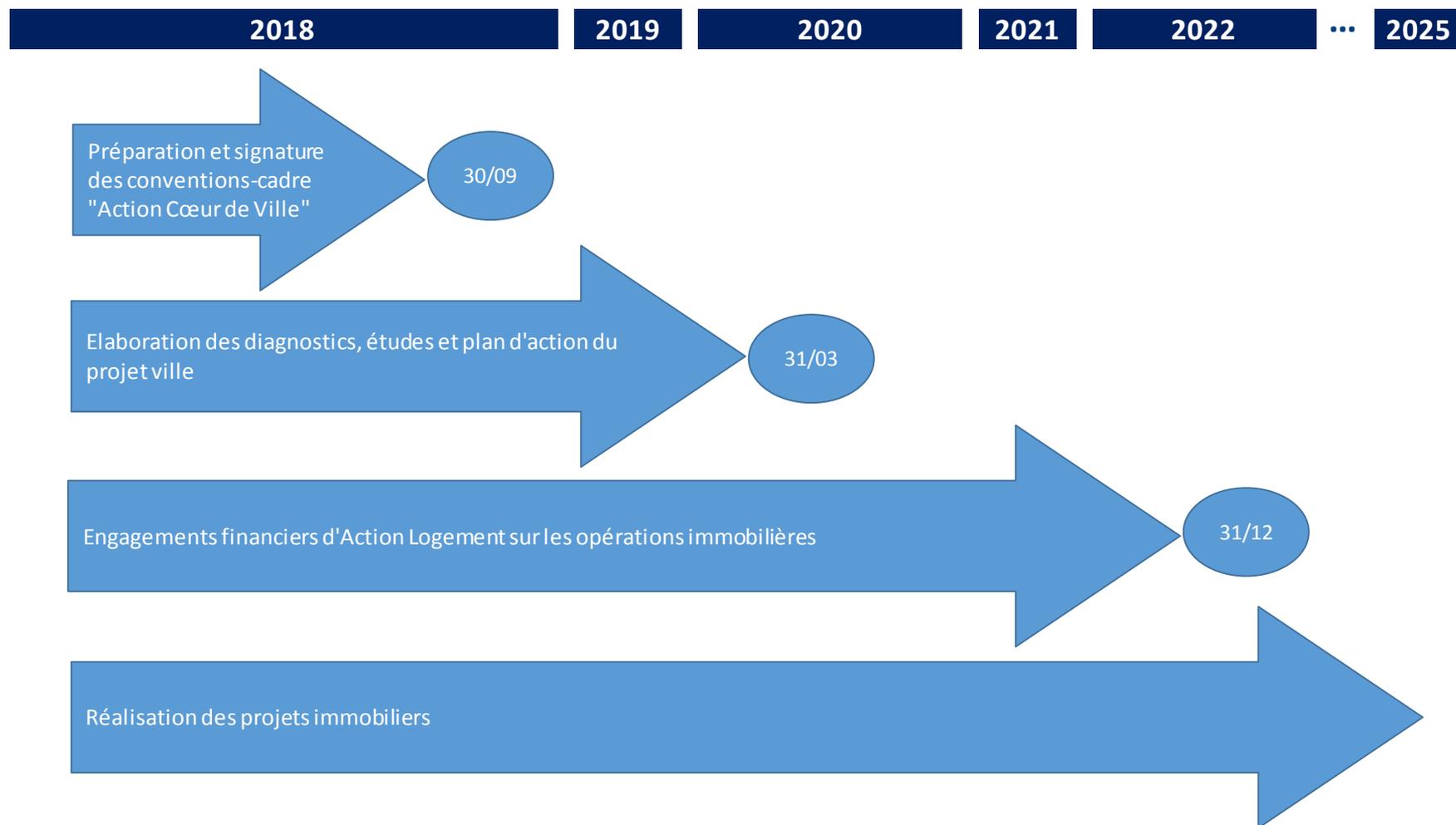
Agir sur le bâti et sur l'offre logement pour renforcer le retour des salariés en centre-ville

Une aide financière pour aider l'opérateur privé ou public à réaliser un projet immobilier inscrit par la ville dans son projet de revitalisation

Réhabilitation et
restructuration complète
d'immeubles



- Une offre nouvelle **attractive** et **adaptée** au besoin
- En logements **abordables** (Sous plafonds de loyers sociaux ou intermédiaires)
- La prise en compte du **pied d'immeuble**



OPÉRATEUR NATIONAL DE VENTE PRÉSENTATION DU DISPOSITIF, ENJEUX ET MISE EN ŒUVRE





USH
0,17%



Dont ESH
0,24%



Dont ALI
0,35%

Chiffres 2016 en % de patrimoine

ACCÉLÉRER LA VENTE HLM ET L'ACCESSION SOCIALE

- ◆ Des ventes qui représentent 0,18% du patrimoine pour un objectif estimé à 1%
- ◆ Un sujet d'intérêt général: la reconstitution de fonds propre des OLS pour financer l'effort de construction et de réhabilitation du parc



CRÉER UN OPÉRATEUR NATIONAL DE VENTE

- ◆ Une ambition partagée avec l'Etat
- ◆ Un outil de place universel ouvert à tous les OLS
- ◆ Un vecteur d'accélération des ventes donnant de nouvelles marges de manoeuvre financières aux organismes de logement social



En créant cet opérateur, Action logement se mobilise:

- ◆ ***Pour contribuer à pérenniser le financement de la production du logement social***
- ◆ ***Pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes***



PLAN D'ACQUISITION AUPRES DES OLS

- Un dispositif calibré pour acquérir 40 000 logements en 3 ans
- Une hypothèse de ventilation territoriale de 40% en Ile de France et de 60% en région
- Une 1^{ère} tranche 2018 de 1 milliard d'investissement



GESTION LOCATIVE

- Une gestion qui reste à la main de l'OLS durant toute la durée du portage
- Une gestion encadrée et rémunérée dans le cadre d'une convention de gestion



Pour financer ce programme d'investissement, Action logement :

- ***Mobilise 1 milliard de fonds propres***
- ***Lève 3 milliards de dette moyen terme***



POUR LES LOCATAIRES

- ◆ Permettre l'accès à la propriété des locataires du logement social à des conditions privilégiées et encadrées
- ◆ Assurer un accompagnement spécifique des locataires dans leur nouveau statut de propriétaire
- ◆ Sécuriser l'acquisition par des dispositifs de garantie de la vente HLM (rachat, relogement)



POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES

- ◆ Pérenniser les outils de logement social sur les territoires en leur donnant de nouvelles marges de manœuvre financière, réinvesties dans la production de logements sociaux ou dans la restructuration des patrimoines
- ◆ Être associés à l'évolution du parcours résidentiel de leurs administrés et à l'impact sur la mixité sociale induite
- ◆ Avoir l'assurance d'une gestion sécurisée dans la durée des copropriétés constituées, pour assurer une maîtrise de l'occupation et de l'entretien des immeubles
- ◆ Accélérer la perception des droits de mutation sur la vente en bloc, puis sur la vente des logements aux locataires



POUR LES OLS

- ◆ Offrir une possibilité d'accélération des objectifs de vente
- ◆ Mobiliser des ressources nouvelles pour financer l'opérateur dédié qui joue le rôle de véhicule de refinancement extérieur des OLS
- ◆ Permettre aux OLS d'anticiper la récupération de leurs fonds propres et donc d'augmenter immédiatement leur capacité d'investissement, au service soit de la construction, soit de la démolition / réhabilitation du parc selon les besoins du territoire.

- Informer sur la réglementation relative à l'achat du logement
- Informer les locataires accédant préalablement à la vente: charges locatives, de copropriété, travaux réalisés au cours des 5 dernières années, TFPB, liste des travaux à réaliser sur les parties communes le cas échéant, état descriptif de division et règlement de copropriété



ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES ACCÉDANTS

- Fixer des conditions d'achat privilégiées suivant le statut de l'acquéreur
- Accompagner le montage du projet d'acquisition et vérifier les capacités économiques des accédants
- Préparer les ex-locataires aux spécificités et au fonctionnement de la copropriété



SECURISER L'ACCESSION

- Garantir le rachat du logement et le relogement en cas d'accident de la vie du locataire accédant
- Mettre en place une clause anti spéculative pour éviter les effets d'aubaine
- Choisir un syndic au plus proche des besoins de ces nouveaux propriétaires



Engagement Action Logement

- ***Action logement garantit les conditions de vente dans le cadre d'une charte de vente aux locataires***

VISALE.FR

CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT



ActionLogement 

Un engagement d'Action Logement en faveur de la sécurisation



Appréhender l'accès au logement à l'aune des risques sociaux.



Mieux sécuriser les parcours résidentiels et professionnels des salariés.



Accompagner la mobilité professionnelle.

PLUS DE 43 000 MÉNAGES LOGÉS GRÂCE À VISALE

Pour répondre toujours plus aux besoins des bailleurs, des locataires et des entreprises !

CATEGORIES	AVANT	MAINTENANT
ETUDIANT DE MOINS DE 30 ANS	ÉLIGIBLE SI BOURSIERS OU INDÉPENDANT FISCALEMENT	ÉLIGIBLE SANS CONDITION
ETUDIANT ET ALTERNANT DE MOINS DE 30 ANS	ÉLIGIBLE DANS LE PARC PRIVÉ ET RÉSIDENCES NON CONVENTIONNÉES UNIQUEMENT	ÉLIGIBLE QUELQUE SOIT LE PARC LOCATIF : PRIVÉ / SOCIAL / RESIDENCES COLLECTIVES
UN PLAFOND DE LOYER GARANTI POUR LES ETUDIANTS SANS JUSTIFICATION DE RESSOURCES	LIMITÉ À 425 EUROS	ÉTENDU À 600 EUROS ET 800 EUROS EN ILE-DE-FRANCE
SALARIÉ DE PLUS DE 30 ANS	DU SECTEUR PRIVÉ NOUVELLEMENT EMBAUCHÉS	DES SECTEURS PRIVÉ ET AGRICOLE NOUVELLE EMBAUCHÉS ET MUTÉS *
UNE GARANTIE VISALE COUVRANT LES IMPAYÉS DE LOYER ET CHARGES	LES 3 PREMIERES ANNÉES DU BAIL (DANS LA LIMITE DE 36 MENSUALITÉS MAXIMUM PARC PRIVÉ)	TOUTE LA DURÉE D'OCCUPATION (DANS LA LIMITE DE 36 MENSUALITÉS MAXIMUM PARC PRIVÉ 9 MOIS POUR LE PARC SOCIAL)
UN PLAFOND DE LOYER D'EXCLUSION	À 1300 EUROS ET 1500 EUROS À PARIS	À 1300 EUROS ET 1500 EUROS EN ILE-DE-FRANCE

* À compter de juillet 2018



CÔTÉ LOCATAIRE

LES AVANTAGES

- 100 % GRATUIT
- ACCÈS AU LOGEMENT FACILITÉ EN QUELQUES CLICS
- PLUS SIMPLE ET CERTAIN QUE LA CAUTION PARENTALE
- PLUS DE SOLIDITÉ DU DOSSIER DU LOCATAIRE
- OBTENTION DU VISA CERTIFIÉ SOUS 48h
- AIDE SANS CONDITION POUR TOUS LES JEUNES



CÔTÉ BAILLEUR

LES AVANTAGES

- 100 % GRATUIT
- FIABILITE / SECURITE
- COUVERTURE COMPLETE SUR TOUTE LA DURÉE D'OCCUPATION
- CERTIFICATION DE L'ÉLIGIBILITÉ DU LOCATAIRE PAR ACTION LOGEMENT
- OBTENTION SIMPLE ET RAPIDE DE LA CAUTION
- PAIEMENT RAPIDE EN CAS D'IMPAYÉS LOCATIFS

CÔTÉ LOCATAIRE

1



Créer un espace personnel et renseigner son identité

2



Joindre les pièces justificatifs et valider la demande de visa

3



Remettre mon visa certifié au bailleur

CÔTÉ BAILLEUR

1



Créer un espace personnel et renseigner son identité

2



Obtenir son contrat Visale sans pièces à fournir

3



Signer le bail avec le locataire

LOUER POUR L'EMPLOI

ENJEUX
UNE RÉPONSE AUX BESOINS
OFFRE BAILLEUR PARC PRIVÉ
EN PRATIQUE



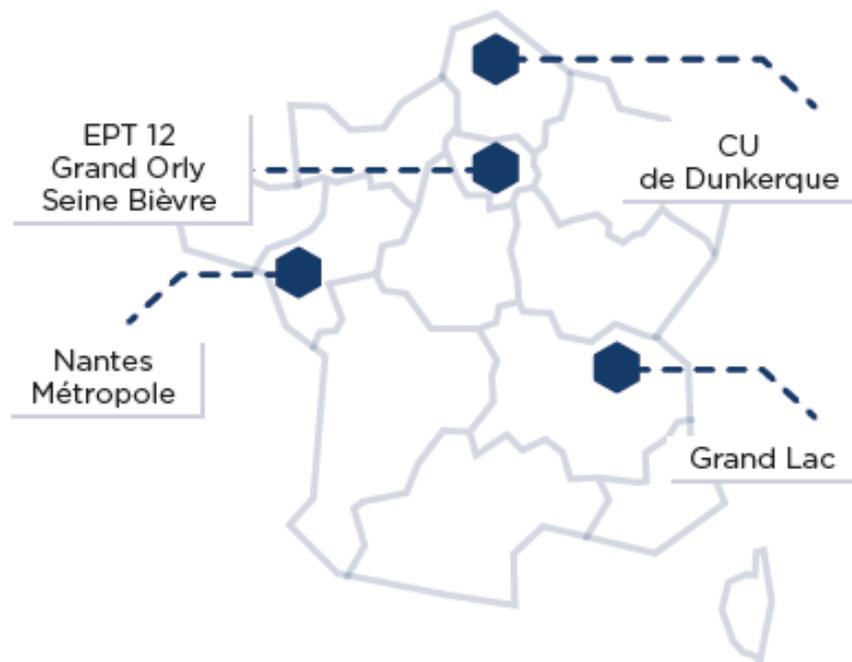


UN DOUBLE OBJECTIF

- **Mobiliser une nouvelle offre de logements sur le parc privé**, adaptée aux attentes des salariés, grâce à une meilleure sécurisation des bailleurs.
- **Accompagner les salariés en mobilité ou en reprise d'emploi** dans la concrétisation de leur parcours professionnel en leur apportant une offre de logement plus rapidement accessible.



QUATRE TERRITOIRES PILOTES



- Une construction collaborative au travers de nombreux ateliers avec près d'une centaine d'acteurs sur les territoires
- Un déploiement depuis le mois de mai 2018 avec une phase d'expérimentation sur les 4 territoires pilotes pour une généralisation programmée sur le territoire national en 2019.

Un package de services Action Logement souple et modulable à disposition des bailleurs du parc privé en contrepartie d'une mise à disposition du logement pour un salarié en mobilité professionnelle.

PROPRIÉTAIRE

Bailleur privé particulier ou professionnel (dont SCI familiale)

Je cherche à

louer facilement et **rapidement** mon bien, **assurer** mes revenus locatifs, **valoriser** mon investissement immobilier en travaillant avec un prestataire de **confiance**.

LOCATAIRE

Salarié recruté(e) ou muté(e) dans une entreprise du secteur privé depuis moins de 6 mois ou avec une promesse d'embauche

Je cherche à

trouver **simplement et rapidement** un logement adapté à mes revenus et à ma situation, et **être accompagné(e) dans mon installation** pour me consacrer **sereinement** à mon nouvel emploi.

INDICATEURS

Professionnels de l'immobilier, organismes d'intermédiation locative, opérateurs ANAH, opérateurs mobilité

Je cherche à

proposer une nouvelle offre attractive **pour conquérir de nouveaux clients et/ou mandants tout en bénéficiant d'une commission d'apport de 500 Euros**.

Un contrat entre Action Logement et le propriétaire définissant les engagements de chacun (services AL, mise à disposition du logement, maîtrise du loyer selon le niveau de l'offre)

	PACK SÉCURISATION	PACK SÉCURISATION +	PACK RÉNOVATION	PACK RÉNOVATION +
 Accès à des candidats locataires labellisés	✓	✓	✓	✓
 Sécurisation de vos revenus locatifs	✓	✓	✓	✓
 Prise en charge des dégradations locatives	✓	✓	✓	✓
 Prise en charge de vos honoraires de mise en location		✓		✓
 Subvention de vos travaux de rénovation énergétique (max 10 000 €)			✓	✓
 Prêt complémentaire pour vos travaux de rénovation énergétique (max 40 000 €) (Bientôt disponible)			✓	✓
Durée de loyer maîtrisé	3 ans	6 ans	9 ans	9 ans

DES POINTS D'ENTRÉES MULTIPLES POUR ÊTRE PROCHE DES CIBLES



Une ligne
téléphonique dédiée



Un accueil en agence Action
Logement sur le territoire



Un site vitrine dans le cadre de
l'expérimentation avec un
formulaire de contact

<https://louerpourlemploi.actionlogement.fr/>

**Un conseiller expert Action Logement
dédié en territoires**